Husin bin Mohd Yunus dan lain-lain (membawa tindakan ini sebagai benefisiari dan waris kadim yang sah kepada Salamah bt Men, si mati) lwn Sutan Norli bin Razali Tan Naris (sebagai pemegang amanah kepada Sutan Nurbi bin Razali)

MAHKAMAH TINGGI (IPOH) — GUAMAN SIVIL NO AA-22NCVC-137–09 TAHUN 2016
CHE MOHD RUZIMA H
27 JULAI 2017

Keterangan — Keterangan dokumentari — Kaedah keterangan terbaik — Ketiadaan salinan asal Borang 14A Kanun Tanah Negara — Sama ada salinan fotostat Borang 14A boleh menyokong keterangan plaintif dibawah kaedah keterangan terbaik — Beban untuk membuktikan — Sama ada plaintif atas imbangan kebarangkalian berjaya membuktikan kesahihan perjanjian jual beli — Beban tanggungjawab membukti beralih dari plaintif kepada defendan — Sama ada defendan atas imbangan kebarangkalian berjaya dalam memberi bukti untuk melepaskan beban — Akta Keterangan 1950 ss 64, 101, 102 & 103

Undang-Undang Tanah — Pemilikan — Pemilikan benefisial dalam pertikaian — Pembeli membayar harga pembelian penuh dan menyempurnakan semua dokumen rasmi untuk melaksanakan pendaftaran — Sama ada pembeli dianggap pemilik benefisial walaupun tanah didaftarkan dibawah nama defendan

Plaintif-plaintif membuat tuntutan terhadap defendan bagi mendapatkan kembali sebahagian tanah yang didakwa telah dibeli Salamah bt Men ('Salamah') arwah ibu plaintif pertama sehingga plaintif keempat dan ibu saudara plaintif kelima daripada Ghazali bin Tan Aris atau Razali bin Naris ('Razali'), ayah defendan. Semasa hayatnya, Razali bersetuju untuk memindah milik 80/176 bahagiannya ke atas tanah-tanah tersebut kepada Salamah dengan balasan sebanyak RM30,000. Tiada perjanjian jual beli secara bertulis diantara Salamah dan Razali, hanya persetujuan berdasarkan perjanjian lisan dan dengan menandatangani borang pindahmilik didalam Borang 14A Kanun Tanah Negara. Salamah memegang salinan fotostat Borang 14A (ditanda sebagai 'ID P1'). Salinan asal Borang 14A telah diserahkan semula kepada Razali untuk tujuan pendaftaran. Razali sebaliknya gagal mendaftar pindah milik tanah-tanah tersebut ke atas nama Salamah sehinggalah dia meninggal dunia pada 27 November 1998. Sekitar tahun 2011, plaintif pertama telah memaklumkan kepada defendan bahawa Borang 14A masih belum didaftarkan lagi dan berbincang dengan defendan supaya memindah milik 80/176 bahagian Razali di atas tanah-tanah tersebut kepada plaintif-plaintif.

Defendan telah memohon satu perintah pindah milik di bawah Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955 pada 3 Julai 2014 setelah menyedari bahagian ayahnya masih lagi wujud di atas tanah-tanah tersebut dan pada 10 Mac 2016, defendan telah berjaya memindah milik 80/176 bahagian Razali di atas tanah-tanah tersebut ke atas namanya yang juga sebagai pemegang amanah bagi pihak abangnya. Isu yang perlu diputuskan mahkamah adalah sama ada wujud perjanjian jual beli tanah-tanah tersebut diantara Salamah dan Razali.

Diputuskan, membenarkan tuntutan plaintif-plaintif:

(1) Dakwaan plaintif berkait dengan perjanjian jual beli 80/176 bahagian tanah-tanah tersebut diantara Razali dan Salamah disokong dengan keterangan saksi dan keterangan dokumen terutamanya ID P1, P2 dan P3. Walaupun dokumen ID P1 tidak dijadikan eksh P1 oleh kerana ketiadaan salinan yang asal yang dapat dikemukakan plaintif semasa perbicaraan, dokumen tersebut masih boleh diberikan pertimbangan. Oleh itu, ID P1 yang telah teratur ditandatangani dan telah dibayar duti setem, walaupun keterangan sekunder, didapati boleh menyokong keterangan plaintif di bawah kaedah keterangan terbaik (lihat perenggan 22–23 & 25).

(2) Selain itu, kewujudan P2 adalah didapati benar dan P3 tidak dibuktikan sebaliknya oleh defendan didapati menyokong keterangan plaintif (lihat perenggan 26–27).

(3) Defendan gagal mengemukakan sebarang bukti bagi menyokong dakwaan ID P1 adalah tidak sah kerana diperoleh tanpa kerelaan, salah nyata dan pengaruh tak wajar. Penafian defendan terhadap keterangan dan kewujudan dokumen sokongan plaintif, gagal mencabar kebarangkalian kebenaran keterangan plaintif. Diatas imbangan kebarangkalian, plaintif telah berjaya membuktikan kewujudan dan kesahihan perjanjian jual beli sebahagian tanah-tanah tersebut di antara Razali dan Salamah (lihat perenggan 28–30).

(4) Berasaskan keputusan tersebut, status Razali atau waris-warisnya sebagai pemilik 80/176 bahagian tanah-tanah tersebut bertukar menjadi pemegang amanah semata-mata bagi pihak Salamah semasa dia masih hidup dan bagi pihak waris-waris seperti yang dinyatakan didalam eksh P2 selepas Salamah meninggal dunia. Defendan tidak boleh menafikan hak benefisial waris-waris Salamah. Di sisi undang-undang, defendan hanyalah pemegang amanah kepada waris-waris Salamah walaupun tanah-tanah tersebut didaftarkan di atas nama defendan (lihat perenggan 31–32).

[English summary

The plaintiffs made a claim against the defendant to recover some of the land allegedly bought by Salamah bt Men ('Salamah') the first to the fourth

plaintiff's deceased mother and the fifth plaintiff's aunt from Ghazali bin Tan Aris or Razali bin Naris ('Razali'), father of the defendant. During his lifetime, Razali agreed to transfer his 80/176 share of the land to Salamah with a consideration of RM30,000. There was no written sale and purchase agreement between Salamah and Razali, only an agreement by oral agreement and by signing the memorandum of transfer in Form 14A of the National Land Code. Salamah holds a photostate copy of Form 14A (marked as 'ID P1'). The original copy of Form 14A had been returned to Razali for registration purposes. Razali instead failed to register the transfer of the land to Salamah's name until he died on 27 November 1998. Around the year 2011, the first plaintiff informed the defendant that Form 14A had not been registered yet and discussed with the defendant to transfer Razali's 80/176 share of the land to the plaintiffs. The defendant applied for a transfer order under the Small Estate (Distribution) Act 1955 upon realising his father's share still existed on the land and on 10 March 2016, the defendant succeeded in transferring Razali's 80/176 share of the land to his name as a trustee on behalf of his older brother. The issue for the court to determine was whether there was a sale and purchase agreement between Salamah and Razali.

Held, allowing the plaintiffs' claim:

(1) The plaintiffs' claim relating to the sale and purchase agreement of 80/176 share of the land between Razali and Salamah was supported by witnesses' statement and documentary evidence especially ID P1, P2 and P3. Although ID P1 was not tendered as exh P1 as the plaintiffs were not able to provide the original copy during the hearing, the document can still be considered. Therefore, the duly signed and stamped ID P1, despite being a secondary evidence, was found to support the plaintiffs' statement under best evidence rule (see paras 22–23 & 25).

(2) In addition, the existence of P2 was found to be true and P3 was not proven otherwise by the defendant supported the plaintiffs' statement (see paras 26–27).

(3) The defendant failed to produce any evidence to support the claim that ID P1 was invalid as if it was obtained without consent, misrepresentation and undue influence. The defendant's denial of the statement and existence of the plaintiffs' supporting documents failed to challenge the probability of the plaintiffs' evidence. On the balance of probabilities, the plaintiffs succeeded in proving the existence and validity of the sale and purchase agreement of the land between Razali and Salamah (see paras 28–30).

(4) Based on that decision, the status of Razali or his beneficiaries as the owner of the 80/176 share of the land changed into bare trustees of Salamah when she was alive and her beneficiaries listed under exh P2 after the death of Salamah. The defendant cannot deny the beneficial rights of

Salamah's beneficiaries. Legally, the defendant was only a bare trustee to Salamah's beneficiaries although the land was registered in the name of the defendant (see paras 31–32).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai keterangan doumentari secara am, lihat 7(1) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2017 Reissue) 1488–1741.
Untuk kes-kes mengenai pemilikan benefisial dalam pertikaian, lihat 8(3) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2017 Reissue) perenggan 4346–4349.

Kes-kes yang dirujuk

KPM Khidmat Sdn Bhd v Tey Kim Suie [1994] 2 MLJ 627, MA (dirujuk)
Tan Kim Khuan v Tan Kee Kiat (M) Sdn Bhd [1998] 1 MLJ 697, MT (dirujuk)
Tan Ong Ban v Teoh Kim Heng [2016] 3 MLJ 23; [2016] 3 CLJ 193, MP (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955
Akta Keterangan 1950 ss 64, 65, 101, 102, 103
Kanun Tanah Negara Borang 14A

Jamal bin Abbas (Jamal Abbas & Co) bagi pihak plaintif-plaintif.
Abdul Khalil bin Hj Mohd Zaki (Khalil Zaki & Assoc) bagi pihak defendan.

Che Mohd Ruzima H:

PENDAHULUAN

[1] Plaintif-plaintif membuat tuntutan terhadap defendan bagi mendapatkan kembali sebahagian tanah di bawah GM1487 Lot 3745 dan GM1488 Lot 3747, Kampung Changkat, Mukim Bidor, Daerah Batang Padang, Perak ('tanah-tanah tersebut') yang didakwa telah dibeli Salamah bt Men ('Salamah') arwah ibu plaintif pertama sehingga plaintif keempat dan ibu saudara plaintif kelima daripada Ghazali bin Tan Aris atau Razali bin Naris ('Razali'), ayah defendan. Pada masa kini, tanah tersebut telah diberi milik kepada defendan berdasarkan satu perintah di bawah Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955 yang peroleh melalui permohonan defendan bertarikh 3 Julai 2014.

RINGKASAN TUNTUTAN PLAINTIF-PLAINTIF

[2] Semasa hayatnya, Razali bersetuju untuk memindah milik 80/176 bahagiannya ke atas tanah-tanah tersebut kepada Salamah. Sebagai balasannya, Salamah melalui waris-warisnya telah menyerahkan wang sebanyak RM30,000 kepada Razali bagi tujuan pindah milik tanah-tanah tersebut.

A Tidak ada perjanjian jual beli secara bertulis ditandatangani di antara Salamah dan Razali. Persetujuan adalah berdasarkan perjanjian lisan sahaja dan dengan menandatangani dokumen pindah milik di dalam Borang 14A Kanun Tanah Negara ('KTN').

B **[3]** Pada 3 Januari 1992, Salamah dan Razali telah menandatangani Borang 14A KTN di Pejabat Pentadbir Tanah Daerah Batang Padang dengan disaksikan Zainal Azmi bin Asid, Pentadbir Tanah Daerah, Batang Padang, Tapah, Perak. Razali setuju memindah milik 80/176 bahagiannya di atas
C tanah-tanah tersebut kepada Salamah. Sebelum Borang 14A KTN dilaksanakan, Salamah melalui warisnya telah membayar Razali sebanyak RM5,000. Semasa Borang 14A KTN ditandatangani di hadapan Pentadbir Tanah Daerah Batang Padang, tidak ada sebarang pembayaran wang dibuat oleh kerana kedua-dua pihak bersetuju untuk menyelesaikan baki belian
D selepas itu. Selepas Borang 14A KTN ditandatangani, Salamah melalui waris-warisnya telah membayar baki wang pembelian.

[4] Waris Salamah kemudiannya telah membayar cukai setem sebanyak RM461 bagi tujuan pindah milik tanah-tanah tersebut di Pejabat Setem Tapah
E pada 21 April 1992. Borang 14A KTN yang telah sempurna ditandatangani dan di setem telah diserahkan semula kepada Razali untuk tujuan pendaftaran oleh kerana Salamah tidak berpelajaran dan Razali adalah adik iparnya yang dipercayai Salamah. Razali sebaliknya gagal mendaftar pindah milik tanah-tanah tersebut ke atas nama Salamah sehinggalah dia meninggal dunia
F pada 27 November 1998.

[5] Setelah tandatangani Borang 14A KTN dan beranggapan bahawa Razali telah mendaftarkan pindah milik tanah-tanah tersebut, Salamah telah membuat satu surat perjanjian pada 20 Disember 1992 untuk membahagikan
G tanah-tanah tersebut kepada waris-warisnya yang berhak menerima bahagian mereka selepas kematian Salamah kelak. Perjanjian tersebut telah disediakan oleh Razali di rumahnya yang beralamat di No 33, Kampong Petaling Baru, Bidor, Perak. Razali tidak pernah memberitahu kepada Salamah atau mana-mana waris Salamah yang pindah milik tanah-tanah tersebut masih
H belum dilaksanakan sehinggalah Razali meninggal dunia.

[6] Sekitar tahun 2011, plaintif pertama telah memaklumkan kepada defendan bahawa Borang 14A KTN bertarikh 3 Januari 1992 masih belum didaftarkan lagi dan berbincang dengan defendan supaya boleh memindah
I milik 80/176 bahagian Razali di atas tanah-tanah tersebut kepada plaintif-plaintif. Menyedari bahagian ayahnya masih lagi wujud di atas tanah-tanah tersebut, defendan telah memohon satu perintah pindah milik di bawah Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955. Pada 10 Mac 2016, defendan telah berjaya memindah milik 80/176 bahagian Razali di atas

tanah-tanah tersebut ke atas namanya yang juga sebagai pemegang amanah bagi pihak abangnya. Bahagian tanah-tanah tersebut kemudiannya dicatatkan sebagai 5/22 bahagian di dalam daftar hak milik yang baru. Plaintif pertama telah berusaha untuk mendapatkan kembali tanah-tanah tersebut dari pihak defendan tetapi tidak berhasil.

PEMBELAAN DEFENDAN

[7] Defendan menafikan segala dakwaan dan tuntutan pihak plaintif. Defendan menuntut pembuktian yang kukuh setiap dakwaan yang dibuat pihak plaintif.

[8] Berhubung dengan persetujuan secara lisan di antara Razali dan Salamah sekiranya ada, yang mana dinafikan defendan, perlulah dibuktikan secara tegas oleh pihak plaintif termasuklah kesahihan dan kewujudannya Borang 14A KTN. Sekiranya wujud Borang 14A KTN yang dikatakan ditandatangani oleh Razali sekali pun, ianya adalah tidak sah kerana diperoleh tanpa kerelaan, salah nyata dan pengaruh tak wajar. Di samping itu, Razali tidak pernah menerima wang pendahuluan sebanyak RM5,000 atau pun baki bayaran RM30,000 dari Salamah atau pun waris-warisnya sehingga ke akhir hayatnya. Oleh itu isu amanah tidak pernah berbangkit.

[9] Razali sebenarnya tidak pernah diberitahu tentang haknya untuk miliki 80/176 bahagian di atas tanah-tanah tersebut sehinggalah dipanggil oleh Pejabat Tanah pada tahun 1988 bagi urusan pembahagian harta pusaka. Pada masa itu Razali telah pun membina rumah di No 33 Kampung Petalin Baru, Bidor, Perak dan tidak ada keperluan lagi untuk menduduki tanah-tanah tersebut.

[10] Defendan sebagai waris yang sah berhak membuat permohonan pembahagian harta pusaka Razali. Plaintif pertama pada mulanya ada membuat tawaran untuk membeli tanah-tanah tersebut tetapi ditolak defendan. Tawaran tersebut jelas menunjukkan plaintif mengakui hak milik defendan ke atas tanah-tanah tersebut. Tuntutan pihak plaintif lebih bersifat mala fide kerana plaintif ada memasuki perjanjian usaha sama bagi memajukan tanah yang mana termasuklah tanah-tanah tersebut dengan pihak ketiga. Plaintif dalam keadaan terdesak untuk memiliki tanah-tanah tersebut.

ISU

[11] Peguam pihak plaintif telah menyenaraikan 13 isu-isu untuk dibicarakan dan telah ditandakan sebagai Ikatan 'D'. Peguam defendan tidak pula mengemukakan sebarang isu dan tidak pula membantah Ikatan 'D'. Setelah diteliti 13 isu yang dikemukakan pihak plaintif, didapati bahawa isu

utama yang perlu diputuskan mahkamah adalah tertumpu kepada isu sama ada wujud perjanjian jual beli tanah-tanah tersebut di antara Razali dan Salamah. Isu-isu lain adalah isu susulan yang perlu diputuskan setelah isu utama diputuskan.

ANALISIS DAN DAPATAN MAHKAMAH

[12] Bagi membuktikan tuntutan, pihak plaintif telah memanggil lapan orang saksi. Bagi menafikan tuntutan dan membela diri, hanya defendan sahaja yang dipanggil memberi keterangan. Lazimnya, jumlah saksi yang memberikan keterangan bukanlah penentuan kebenaran sesuatu tuntutan atau pembelaan. Apa yang penting adalah isi keterangan atas fakta seseorang saksi. Keterangan yang diberikan mestilah mengandungi fakta yang relevan bagi melepaskan beban pembuktian pihak yang membuat dakwaan, tidak kiralah pihak tersebut plaintif atau pun defendan. Persoalannya, adakah pihak plaintif berjaya membuktikan transaksi jual beli tersebut melalui keterangan yang dikemukakan saksi-saksi yang dipanggil?

[13] Daripada keterangan, fakta berkaitan dengan hak dan kepentingan Razali ke atas milikan 80/176 bahagian tanah-tanah tersebut tidak dipertikaikan. Pihak plaintif hanya mendakwa bahawa bahagian tanah-tanah tersebut telah dijual Razali kepada Salamah. Salamah pula telah menandatangani satu perjanjian untuk membahagikan 80/176 bahagian tanah-tanah tersebut yang dibeli dari Razali kepada sebahagian daripada warisnya yang mengeluarkan wang bagi membeli tanah-tanah tersebut. Surat perjanjian tersebut telah dikemukakan sebagai eksh P2. Tujuan waris-waris Salamah membeli 80/176 bahagian tanah-tanah tersebut dari Razali adalah bagi membesarkan bahagian tanah yang telah sedia dimiliki mereka di atas tanah-tanah tersebut. Mereka bersetuju dengan cadangan yang telah dikemukakan sendiri oleh Razali.

[14] Saksi utama pembelian tanah-tanah tersebut adalah plaintif pertama ('SP7'). Dia bertindak di atas kapasiti sebagai pentadbir pusaka arwah ibunya, Salamah. SP7 tidak mendapat apa-apa bahagian secara langsung di bawah perjanjian pembahagian P2. Di dalam keterangannya, SP7 menyatakan bahawa Razali telah berjumpa Salamah untuk menjual tanahnya. Salamah bercadang untuk membeli bahagian tanah-tanah tersebut untuk dibahagikan kepada warisnya. Salamah bertekad membeli tanah tersebut kerana dah tinggal di situ lebih kurang 90 tahun dan tidak mahu rumah mereka menumpang di tanah orang lain.

[15] SP7 juga menyatakan bahawa semua bayaran pembelian 80/176 bahagian tanah-tanah tersebut kepada bapa saudaranya, Razali, telah dibuat secara beransur-ansur bermula dari hujung tahun 1990 atau awal tahun 1991

lagi. Pembayaran adalah secara beruncit sehinggalah bayaran terakhir pada 16 Julai 1995 yang berjumlah RM3,250. Razali telah menandatangani satu surat pengakuan menerima wang seperti mana tertera di eksh P3. Jumlah yang dikatakan dibayar oleh waris-waris Salamah melalui SP7 adalah sebanyak RM20,000. Wang tersebut telah diperoleh dari adik beradik SP7 yang mendapat bahagian tanah-tanah tersebut seperti yang tercatat di eksh P2. Sepupu SP7, plaintif kelima ('SP4') dan kakaknya, plaintif ke-empat, telah membayar sendiri RM5,000 seorang secara tunai kepada Razali. Borang 14A KTN yang dikatakan ditandatangani Salamah dan Razali telah dikemukakan sebagai dokumen yang dicam, ID D1.

[16] Berkait dengan eksh P3, SP7 dalam keterangannya menyatakan bahawa pada 16 Julai 1995 dia datang dari Kuala Lumpur dan telah singgah di pejabatnya untuk menaip satu surat pengakuan bagi membuktikan Razali menerima bayaran terakhir sebanyak RM3,250. Semasa menyerahkan wang tersebut, SP7 meminta Razali menandatangani eksh P3 kerana takut lupa bayaran telah diselesaikan. Razali ada menurunkan tandatangannya di eksh P3 dengan disaksikan SP7 yang turut sama menurunkan tanda tangan. Selain itu, SP7 juga menyatakan bahawa dia menguruskan pembelian sebahagian tanah-tanah tersebut bersama arwah abangnya, Arifin bin Mohd Yunus. Arwah telah beritahu SP7 yang duti setem jual beli sebahagian tanah-tanah tersebut yang berjumlah RM460 seperti mana yang tercatat di IDP1 telah dijelaskannya.

[17] Sebelum itu, plaintif kedua ('SP2') dan plaintif ketiga ('SP3') yang terlebih dahulu memberi keterangan telah menyatakan bahawa mereka telah memberikan wang yang berjumlah RM3,000 masing-masingnya kepada SP7 bagi tujuan pembelian sebahagian tanah-tanah tersebut yang dibeli Salamah dari Razali. SP4 di dalam keterangannya menyatakan bahawa dia dan sepupunya, plaintif keempat, telah membayar wang tunai sebanyak RM5,000 setiap seorang kepada Razali pada 3 Januari 1992 di Pejabat Tanah Tapah, iaitu pada hari yang sama Borang 14A KTN ditandatangani. Berhubung dengan bayaran wang RM5,000 tersebut, SP4 menyatakan bahawa Razali yang nak jual tanahnya itu dan meminta SP4 buat bayaran untuk membesarkan sedikit bahagiannya di atas tanah-tanah tersebut.

[18] Berhubung dengan urusan jual beli sebahagian tanah-tanah tersebut dan penyediaan perjanjian ekshs P2, SP2, SP3, SP4 dan SP7 di dalam keterangan menyatakan bahawa mereka percaya kepada bapa saudara mereka, Razali. Salinan asal Borang 14A KTN, yang telah ditandatangani Razali dan dicap jari oleh Salamah diserahkan kembali kepada Razali setelah dibayar duti setem. Razali sepatutnya telah menyerahkan Borang 14A KTN ke Pejabat Tanah untuk didaftarkan pertukaran hak milik. Salamah hanya memegang salinan fotostat Borang 14A KTN yang dikemukakan sebagai dokumen ID P1.

[19] Di pihak pembelaan pula, defendan menafikan segala dakwaan dan tuntutan pihak plaintif. Defendan menuntut pihak plaintif membuktikan setiap dakwaan dengan kukuh. Pihak plaintif dikatakan gagal mengemukakan bukti wang RM30,000 dibayar. Defendan juga menafikan ID P1 disempurnakan Razali. Di dalam keterangannya, defendan mengatakan bahawa Razali akan kongsi apa sahaja maklumat berkenaan hal-hal kekeluargaan dengan isterinya dan defendan. Jadi tidak mungkin Razali menyembunyikan perkara yang berkait dengan penjualan tanah-tanah tersebut kepada orang lain. Sekiranya Razali ada menerima wang yang dikatakan hasil dari jualan tanah sudah tentu dia akan memberitahu defendan. Defendan yakin Razali tidak pernah bersetuju untuk menjual tanah tersebut kepada orang lain.

[20] Selain dari menafikan adanya persetujuan lisan yang menyebabkan ID P1 ditandatangani, defendan menegaskan bahawa sepanjang pengetahuannya, semasa Razali tidak pernah memberitahunya mengenai ID P1. Defendan juga tidak pernah melihat ayahnya menyimpan salinan asal atau salinan fotokopi ID P1. Tambahan pula di dalam ID P1 tidak dinyatakan bayaran harga jual beli tanah-tanah tersebut. Defendan hanya tahu tentang kewujudan ID P1 apabila plaintif datang ke rumahnya pada 8 Mei 2011 dan menunjukan salinan dokumen tersebut.

[21] Selanjutnya, defendan juga mendakwa bahawa usaha plaintif pertama untuk mendapatkan hak milik tanah-tanah tersebut terpalit dengan unsur mala fide. Hasil carian di pejabat tanah menunjukkan ada seorang yang bernama Chong Zhong Yuan telah memasukkan satu kaveat persendian ke atas tanah-tanah tersebut.

[22] Setelah diteliti keterangan, adalah didapati bahawa dakwaan pihak plaintif berkait dengan perjanjian jual beli 80/176 bahagian tanah-tanah tersebut di antara Razali dan Salamah ada kebenarannya. Keterangan yang dikemukakan pihak plaintif adalah lebih berkemungkinan berdasarkan keterangan sokongan dari saksi yang dipanggil dan keterangan dokumen terutamanya ID P1, P2 dan P3.

[23] Walau pun dokumen ID P1 tidak dijadikan eksh P1 oleh kerana ketiadaan salinan yang asal yang dapat dikemukakan pihak plaintif semasa perbicaraan, dokumen tersebut masih boleh diberikan pertimbangan. Undang-undang berkait dengan pengemukaan keterangan dokumen adalah mantap. Seksyen 64 Akta Keterangan 1950 ('AK 1950') mengehendaki sesuatu dokumen dibuktikan melalui keterangan primer kecuali jika keadaan di bawah pengecualian s 65 AK 1950 berbangkit, keterangan sekunder bolehlah diterima. Dzaiddin HMA (beliau ketika itu) di dalam kes *KPM Khidmat Sdn Bhd v Tey Kim Suie* [1994] 2 MLJ 627 di dalam keputusannya telah membuat

pemerhatian berikut:

In order for the court to rely on the summary of accounts (at pp 117–121 of the appeal record), the respondent must satisfy the court that his record book was lost to enable secondary evidence relating to the said book to be given. The relevant part of s 65(1) states:

> Secondary evidence may be given of the existence, condition or contents of a document admissible in evidence in the following cases:
>
> ...
>
> (c) when the original has been destroyed or lost, or when the party offering evidence of its contents cannot for any other reason not arising from his own default or neglect produce it in reasonable time;
>
> ...

On the principle and scope of s 65, we respectfully rely on the commentary in *Sarkar on Evidence* (at pp 964–965):

> It has been seen that the contents of a document must be proved by the production of the original document and secondary evidence of it is not generally admissible (s 64). There are exceptions to the rule and this section states the various class of cases in which secondary evidence relating to documents may be given. The principle is that so long as the original exists and is available, it being the best evidence, must be produced. If it cannot be had on account of its loss, destruction, detention by the opponent, or third person who does not produce after notice, physical or legal irremovability, or any other cause, secondary evidence is admissible. Porter J, in *Thomas v T* 1 La 166 at p 168:
>
> > [The rule] is only another form of expression for the idea that when you lose the higher proof, you may offer the next best in your power ... The rule does not mean that men's rights are to be sacrificed and their property lost because they cannot guard against events beyond their control; it only means that, so long as the higher or superior evidence is within your possession or may be reached by you, you shall give no inferior proof in relation to that.

At p 966, it is further stated:

> [But] secondary evidence of an ordinary document is admissible only when the party desirous of admitting it has proved that he has not possession or control of it and further that he has done what can be done to procure the production of it. He has to account for the non-production in one of the ways indicated in this section [*Krishnakishori v Kishori* 14 IA 71, 14 C 486; *Shambati v Jogo* 29 C 749; *Bhubaneswari v Harisaran* 6 C 720]. When original account books are available copies are not admissible [*Jainarain v Zubeda* A 1972 A 494].

Exceptions (a) and (c) rest upon the principle that a party tendering a copy has done all that lies in his power to produce the original.

Thus, basically, secondary evidence of the contents of a document is inadmissible, until the non-production of the original is first accounted for, so as to bring it within

A one or other of the cases provided for in the section (*Krishnakishori v Kishori*; *and Bhubaneswari v Harisaran*).

B **[24]** Peguam pihak-pihak diminta untuk mengemukakan hujahan masing-masing ke atas isu kebolehterimaan ID P1 sebagai keterangan yang menyokong pihak plaintif. Setelah meneliti hujahan yang dikemukakan, adalah didapati bahawa kewujudan ID P1 tidak perlu dipertikaikan walau pun melalui keterangan sekunder. Pihak plaintif telah memanggil pentadbir tanah, Zainal Azmi bin Asid ('SP1'), yang membuat pengakusaksian ke atas ID P1. C SP1 mengesahkan telah menandatangani ID P1 bagi menyaksikan tandatangan Razali dan Salamah, pemberi milik dan penerima milik. SP1 turut mengesahkan bahawa ID P1 telah dibayar duti setem dan borang pindah milik tersebut adalah teratur untuk pendaftaran. Ketiadaan harga balasan yang dinyatakan di dalam ID P1 tidaklah memudaratkan transaksi pindah milik.

D

[25] Terdapat juga ada keterangan yang menunjukkan bahawa plaintif-plaintif percaya dan telah menyerahkan urusan pindah milik tanah-tanah tersebut kepada Razali memandangkan Salamah tidak berpendidikan. Keterangan yang menyatakan bahawa hanya ID P1 berada di E dalam simpanan Salamah adalah sangat munasabah, sementelah lagi keterangan tersebut tidak dicabar pihak defendan. Berdasarkan keterangan tersebut, inferens yang boleh dibuat adalah, salinan asal ID P1 sememangnya berada di tangan Razali kerana dia ditugaskan untuk menguruskan pindah milik tersebut. Oleh itu, ID P1 yang telah teratur ditandatangani dan telah F dibayar duti setem, walau pun keterangan sekunder, didapati boleh menyokong keterangan pihak plaintif di bawah kaedah keterangan terbaik (*best evidence rule*).

G **[26]** Selain itu, kewujudan eksh P2 juga menyokong keterangan pihak plaintif. Setelah urusan pembelian selesai, Salamah dikatakan meminta Razali membantunya menyediakan satu perjanjian untuk membahagikan bahagian tanah-tanah yang dibeli tersebut kepada waris-warisnya yang telah mengeluarkan wang bagi membeli sebahagian tanah-tanah tersebut. SP2, SP3 H dan SP4 telah mengesahkan bahawa mereka ada menandatangani P2 dengan disaksikan sendiri oleh Razali. Dari keterangan, adalah didapati bahawa kewujudan P2 adalah benar dan bukannya suatu yang diada-adakan.

I **[27]** Akhirnya, pihak plaintif juga bergantung kepada eksh P3. Dakwaan SP7 yang menyatakan bahawa Razali telah menandatangani P7 secara sukarela pada 16 Julai 1995 tidak dibuktikan sebaliknya oleh pihak defendan. Dengan itu, P3, iaitu satu surat pengakuan penerimaan sejumlah RM30,000 bagi penjualan sebahagian tanah-tanah tersebut oleh Razali, didapati menyokong keterangan pihak plaintif.

[28] Sebaliknya, penafian defendan terhadap keterangan dan kewujudan dokumen sokongan pihak plaintif, gagal mencabar kebarangkalian kebenaran keterangan pihak plaintif. Undang-undang berkait dengan beban pembuktian di dalam sesuatu tuntutan sivil adalah mantap. Secara amnya, beban tersebut adalah terletak di bahu pihak yang membawa tindakan, iaitu plaintif dan perlulah dilepaskan beban bukti tersebut di atas imbangan kebarangkalian. Namun begitu, pihak yang membuat dakwaan atau menyandarkan kepada sesuatu fakta tertentu mempunyai beban atau tanggungjawab untuk membuktikan kewujudan fakta itu, tidak kiralah sama ada pihak tersebut pihak plaintif atau pun defendan. Lihat ss 101, 102 dan 103 AK 1950. Augustine Paul PK (pada ketika itu) di dalam keputusan kes *Tan Kim Khuan v Tan Kee Kiat (M) Sdn Bhd* [1998] 1 MLJ 697 telah membuat pemerhatian berikut:

> It is settled law that the burden of proof rests throughout the trial on the party on whom the burden lies. Where a party on whom the burden of proof lies has discharged it, then the evidential burden shifts to the other party (see *UN Pandey v Hotel Marco Polo Pte Ltd* [1980] 1 MLJ 4; *Wong Chong Chow v Pan-Malaysian Cement Works Bhd* [1980] 2 MLJ 75 and *Johara Bi binte Abdul Kadir Marican v Lawrence Lam Kwok Fou & Anor* [1981] 1 MLJ 139; [1980] 1 LNS 199). What shifts is the responsibility of adducing evidence to discharge that burden (see *International Times & Ors v Leong Ho Yuen* [1980] 2 MLJ 86). When the burden shifts to the other party, it can be discharged by cross-examination of witnesses of the party on whom the burden of proof lies or by calling witnesses or by giving evidence himself or by a combination of the different methods. No adverse inference can be drawn against that party for failure to give evidence himself. If he does not adduce any evidence when the burden has shifted to him, he will fail. If the party on whom the burden lies fails to discharge it, the other party need not call any evidence. In that event, it will not avail him to turn round and say that the respondent has not established his. In such circumstances, as the Privy Council observed in *Raja Chandranath Roy v Ramjai Mazumdar* 6 BLR 303, the respondent can say: 'It is wholly immaterial whether I prove my case or not. You have not proved yours' (see *Selvaduray v Chinniah* [1939] MLJ 253; [1939] 1 LNS 107).

[29] Beralih kepada pembelaan yang dikemukakan, defendan mendakwa bahawa sekiranya wujudnya ID P1 yang dikatakan ditandatangani oleh Razali sekali pun, ianya adalah tidak sah kerana diperoleh tanpa kerelaan, salah nyata dan pengaruh tak wajar. Defendan yang mendakwa perlulah membuktikan dakwaan tersebut. Dari keterangan, adalah didapati bahawa defendan gagal mengemukakan sebarang bukti bagi menyokong dakwaan tersebut. Juga tidak dibuktikan bahawa semua tandatangan Razali pada ID P1, P2 dan P3 adalah palsu dan dokumen-dokumen tersebut sengaja diada-adakan pihak plaintif.

[30] Berdasarkan dapatan tersebut, adalah didapati bahawa di atas imbangan kebarangkalian pihak plaintif telah berjaya membuktikan kewujudan dan kesahihan perjanjian jual beli sebahagian tanah-tanah tersebut di antara Razali

dan Salamah. Harga belian telah dijelaskan sepenuhnya oleh Salamah melalui waris-warisnya dan borang ID P1 telah juga disempurnakan. Cumanya, tindakan yang belum dilakukan Razali pada masa itu adalah, penyerahan ID P1 ke pejabat tanah untuk didaftarkan pertukaran pindah milik.

[31] Berasaskan keputusan tersebut, status Razali atau waris-warisnya sebagai pemilik 80/176 bahagian tanah-tanah tersebut bertukar menjadi pemegang amanah semata-mata bagi pihak Salamah semasa dia masih hidup dan bagi pihak waris-waris seperti yang dinyatakan di dalam eksh P2 selepas Salamah meninggal dunia. Prinsip undang-undang berkait dengan pemilikan benefisial ke atas tanah yang telah dibeli adalah mantap. Arifin Zakaria KHN di dalam kes *Tan Ong Ban v Teoh Kim Heng* [2016] 3 MLJ 23; [2016] 3 CLJ 193 semasa membuat keputusan mewakili Mahkamah Persekutuan telah membuat pemerhatian berikut:

> [33] We will begin with an elucidation of the principle of beneficial ownership which we think is crucial to this case. This principle of beneficial ownership was alluded to by Edgar Joseph JR in *Borneo Housing Mortgage Finance Bhd* where he observed:
>
> > ... the contractual events which result in the vendor becoming a bare trustee of the land the subject matter of the agreement of sale and purchase for the purchaser, is on completion, that is to say, *upon receipt by the vendor of the full purchase price, timeously paid and when the vendor has given the purchaser a duly executed, valid and registrable transfer of the land in due form, in favour of the purchaser*, for it is then the vendor divest himself of his interest in the land. (Emphasis added.)
>
> [34] According to this principle, when a purchaser of a property has performed his or her contractual obligation upon the full settlement of the purchase price besides executing all the formal documents to effect the registration of ownership, equity accords him or her with all the rights and privileges of a legal owner over the property. The purchaser thus enjoys the benefit of being the owner of the acquired property even though he or she has yet to become its registered owner.
>
> [35] This is clearly demonstrated by the case of *J Raju M Kerpaya @ Jayaraman M Kerpaya*, where the Supreme Court held that:
>
> > ... the vendor of the land is only regarded as having divested himself of the beneficial interest in his land and vested it on the purchaser at the time when the purchase money had been paid in full.
>
> (See also *M&J Frozen Food Sdn Bhd & Anor* and *Peninsular Land Development Sdn Bhd v K Ahmad* [1970] 1 MLJ 149; [1969] 1 LNS 124).

Beliau selanjutnya memutuskan:

> [37] Under this principle of beneficial ownership, the vendor becomes a bare trustee for the purchaser in respect of the transacted property, while the purchaser assumes the position of beneficial owner having right in rem over the property. The purchaser is commonly accepted as having a beneficial interest in the land on the

execution of the contract and upon which specific performance may be granted by the court. This beneficial interest is also sufficient to entitle the purchaser to enter a caveat under the NLC.

[32] Berlandaskan kepada prinsip undang-undang tersebut, defendan juga tidak boleh menafikan hak benefisial waris-waris Salamah. Di sisi undang-undang, defendan hanyalah pemegang amanah kepada waris-waris Salamah walau pun tanah-tanah tersebut didaftarkan di atas nama defendan.

KEPUTUSAN

[33] Berdasarkan kepada alasan-alasan yang dinyatakan tersebut, diputuskan bahawa di atas imbangan kebarangkalian pihak plaintif telah berjaya membuktikan tuntutan mereka terhadap defendan. Penghakiman kepada pihak plaintif. Tuntutan pihak plaintif di perenggan 27(a), (b), (c), (d), (e), (f), dan (g) dibenarkan.

[34] Di atas persetujuan pihak-pihak, tidak ada perintah dibuat untuk kos tindakan. Masing-masing bersetuju untuk menanggung kos sendiri.

Tuntutan plaintif-plaintif dibenarkan.

Dilaporkan oleh Nabilah Syahida Abdullah Salleh